ROKIAH HASSAN

lwn.

**WAN ZULKIFLI WAN OTHMAN & YANG LAIN;
JEY PARAM (PIHAK KETIGA)**

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUANTAN
ABU SAMAH NORDIN H
[GUAMAN NO: 22-1-1986]
30 MAY 2003

UNDANG-UNDANG TANAH: *Gadaian - Pembatalan gadaian atas salah nyata fraud - Sama ada tanah digadaikan atas nasihat dan representasi peguam firma guaman yang mengendalikan transaksi gadaian - Sama ada firma guaman mempunyai 'constructive notice' terhadap gadaian tersebut - Sama ada keterangan plaintif boleh dipercayai*

Plaintif telah memasuki satu perjanjian jualbeli ('PJB') untuk menjual tanahnya kepada defendan pertama dengan harga RM36,000. Defendan pertama merupakan pemilik tunggal defendan kedua. PJB ini ditandatangani di pejabat firma guaman defendan ketiga dan disaksikan oleh pihak ketiga dalam kes ini iaitu Miss Jey seorang peguam defendan ketiga. Miss Jey menguruskan firma defendan ketiga dan mempunyai kawalan dan penyeliaan di pejabat defendan ketiga. Seterusnya, defendan pertama membayar deposit sebanyak RM1,000 dan bersetuju membayar bakinya sebanyak RM35,000 dalam tempoh tiga bulan daripada tarikh PJB. Plaintif pun menyerahkan geran tanahnya kepada kerani defendan ketiga selepas PJB ditandatangani. Malangnya, defendan pertama mengingkari PJB dan tidak menjelaskan baki bayaran tersebut dalam masa yang ditetapkan. Atas nasihat Miss Jey, plaintif bersetuju mencagarkan tanahnya kepada defendan keempat atas fahaman dan kepercayaan bahawa ia akan mendapat baki wangnya itu. Tanahnya pun dicagarkan kepada defendan keempat dan pinjaman sebanyak RM60,000 diluluskan kepada defendan kedua. Namun demikian, plaintif tidak menerima baki wangnya itu. Maka plaintif membuat tuntutan ini, di antara lain, bagi pembatalan gadaian ke atas tanahnya atas salahnyata fraud.

Diputuskan:

[1] Defendan ketiga menghujah bahawa keterangan Miss Jey memihak kepadanya, tetapi pada masa yang sama menjadikan Miss Jey sebagai pihak ketiga dan tidak memanggilnya sebagai saksi. Ini mengakibatkan defendan ketiga berada dalam keadaan di mana ia tidak dapat mengemukakan

keterangan bagi menafikan atau mempertikaikan keterangan plaintif bahawa ia bersetuju mencagarkan tanahnya atas nasihat dan representasi Miss Jey. (ms 341 f-h & 342 a-c)

[2] PJB tersebut hanyalah semata-mata mengenai jualan tanah tanpa sebarang persetujuan dari plaintif untuk mencagarkan tanahnya bagi menjamin pinjaman kepada defendan kedua. (ms 342 d)

[3] Plaintif tidak perlu mengemukakan gadaian sebagai keterangan kerana defendan ketiga di dalam pernyataan pembelaannya telah pun mengakui kewujudan gadaian tersebut. (ms 343 a)

[4] Keterangan menunjukkan bahawa plaintif percaya dan menandatangani dokumen gadaian atas nasihat dan representasi Miss Jey yang mengetahui bahawa gadaian tersebut adalah sebagai sekuriti kepada pinjaman yang diberikan oleh defendan keempat kepada defendan kedua. Miss Jey tidak mengambil tindakan yang perlu untuk meminta bank menyalurkan pinjaman melaluinya seperti yang dijanjikannya kepada plaintif. Maka defendan telah membuktikan kesnya melampaui keraguan yang munasabah terhadap defendan ketiga. (ms 343 b-c)

[5] Plaintif adalah seorang saksi yang benar dan tidak berselindung. Ia tidak bercakap berdolak dalik. Tiada alasan yang munasabah untuk tidak mempercayai keterangannya. Keterangan plaintif juga tidak bercanggah dengan plidingnya. (ms 345 a-c)

[6] Keputusan plaintif menarik balik tindakan terhadap defendan pertama yang telah menjadi muflis tidak menjejaskan tuntutan plaintif terhadap defendan-defendan yang lain. Ia bergantung kepada keterangan plaintif terhadap defendan-defendan yang lain dan keterangan defendan-defendan di dalam pembelaan mereka. (ms 345 c-d)

[7] Defendan keempat mempunyai 'constructive notice' mengenai salahnyata fraud yang dilakukan oleh Miss Jey selaku peguamnya yang menguruskan transaksi gadaian tersebut. (ms 345 f-g)

[8] Keterangan plaintif mengenai salahnyata fraud tidak dicabar. Miss Jey tidak dipanggil oleh defendan keempat untuk menafikan atau mempertikaian keterangan plaintif. (ms 345 h-i)

[Tuntutan plaintif untuk membatalkan gadaian dibenarkan dengan kos.]

Kes-kes yang dirujuk:

Aik Ming (M) Sdn Bhd & Ors v. Chang Ching Chuan & Ors & Another Case [1995] 3 CLJ 639 CA ***(dirujuk)***

Barclays Banl plc v. Thomson [1997] 4 All ER 816 ***(dibezakan)***

Letchemy Arumugam v. N Annamalay [1982] 2 MLJ 198 ***(dirujuk)***

Mat Abu Man v. Medical Superintendant, General Hospital, Taiping, Perak & Ors [1989] 1 CLJ 137; [1989] 1 CLJ (Rep) 98 SC ***(dirujuk)***

Sivalingam Periasamy v. Periasamy & Anor [1996] 4 CLJ 545 CA ***(dirujuk)***

Tara Rajaratnam v. Datuk Jaginder Singh [1983] 1 CLJ 257; [1983] CLJ (Rep) 292 HC ***(dirujuk)***

Sumber-sumber yang dirujuk:

Jackson & Powell, *Professional Negligence,* edisi kelima, ms 972

Bagi pihak plaintif - Puan Kong; T/n Siva, Ram & Kong

Bagi pihak defendan ketiga - En Teh; T/n Teh & Assoc

Bagi pihak defendan keempat & pihak ketiga - En Vendargon; T/n Vendargon & Partners

Juga bagi pihak defendan keempat - En Goldie; T/n Balendran Chong & Bodi

Dilaporkan oleh Usha Thiagarajah

PENGHAKIMAN

Abu Samah Nordin H:

Plaintif ialah pemilik berdaftar tahah yang dipegang di bawah Geran No. HS.(M) No. 77 P.T. No. 15 Pekan 2-3539 Mukim Pulau Rusa, Pekan, Pahang. Pada 27 Jun 1983 beliau telah memasuki satu perjanjian jualbeli ("PJB") dengan defendan pertama untuk menjual tanahnya kepada defendan pertama dengan harga RM36,000. Defendan pertama telah membayar deposit sebanyak RM1,000 dan bakinya sebanyak RM35,000 hendaklah dibayar dalam tempoh tiga bulan daripada tarikh PJB. Defendan pertama telah mengingkari PJB dan tidak menjelaskan baki bayaran tersebut dalam masa yang ditetapkan atau selepasnya.

Mengikut fasal 8 PJB, masa adalah merupakan intipati kepada PJB tersebut. PJB ini ditandatangani di pejabat firma guaman defendan ketiga dan disaksikan oleh pihak ketiga, iaitu Miss Jey Param (Miss Jey) daripada firma defendan ketiga. Miss Jey adalah peguam yang menguruskan firma defendan ketiga di Kuantan dan mempunyai kawalan dan penyeliaan di pejabat defendan ketiga.

Selepas tamat tempoh tiga bulan tersebut, plaintif telah pergi berjumpa dengan kerani defendan ketiga, tiga empat kali dan dengan Miss Jey beberapa kali bertanyakan baki bayaran dan untuk mendapatkan salinan PJB tetapi masih gagal mendapatkan baki wang tersebut. Sebaliknya, Miss Jey telah menasihatkan plaintif untuk mencagarkan tanahnya kepada bank supaya ia boleh mendapat bayaran dengan cepat. Miss Jey memberitahunya bahawa wang tersebut akan

dibayar oleh bank melaluinya. Berdasarkan kepada nasihat dan representasi tersebut, plaintif bersetuju mencagarkan tanahnya kepada defendan keempat dengan fahaman dan kepercayaan bahawa ia akan mendapat baki wang tersebut.

Malangnya, plaintif bukan sahaja tidak mendapat baki wang tersebut tetapi tanahnya telah dicagarkan kepada defendan keempat bagi menjamin pinjaman sebanyak RM60,000 kepada defendan kedua. Plaintif tidak pernah membuat PJB dengan defendan kedua dan plaintif tidak ada membenarkan tanahnya digadaikan kepada defendan keempat atau mana-mana bank, mengikut PJB dengan defendan pertama, bagi menjamin pinjaman oleh defendan kedua. Pada masa-masa yang material Miss Jey adalah peguam bagi pihak defendan keempat di dalam transaksi gadaian tersebut.

Anihnya, apabila plaintif tidak berpuashati dan masih bertanyakan baki wangnya kepada Miss Jey, Miss Jey bersetuju bertindak bagi pihak plaintif untuk menyaman defendan kedua. Bagaimanapun, setelah plaintif membuat bayaran pendahuluan sebanyak RM200 kepada defendan ketiga, Miss Jey telah mengubah fikirannya dan menasihatkan plaintif untuk mencari peguam lain.

Plaintif telah mengambil peguam Dato' Sivasubramanian dari Tetuan Clough Thuraisingham Sivasubramain & Ramdas dan memfailkan tindakan ini bagi menuntut relif-relif seperti berikut:

a) Pembatalan gadaian Bil. Perserahan 604/83 Jilid 20 Folio 31 bth. 14 November 1983 ke atas tanah yang dipegang dibawah hakmilik No. H.S. (M) 77 P.T. No. 15 Pekan 2-3539 Mukim Pulau Rusa, Daerah Pekan, ("tanah tersebut");

b) Secara alternatif, defendan pertama dan kedua dan/atau defendan ketiga menebus balik tanah tersebut atas kos dan perbelanjaan mereka dan menyerahkan dokumen hakmilik tanah tersebut kepada plaintif;

c) Gantirugi terhadap defendan pertama dan defendan ketiga kerana salah nyata fraud (fraudulent misrepresentation);

d) Gantirugi khas terhadap defendan ketiga;

e) Kos; dan

f) Relief selanjutnya.

Defendan pertama telah dijadikan muflis dan saya telah membatalkan tindakan plaintif terhadapnya tanpa kos setelah peguam plaintif tidak lagi meneruskan tuntutannya terhadap defendan pertama.

Mengenai defendan kedua, plaintif tidak ada mengemukakan sebarang keterangan bagi menyokong tuntutannya. Keterangan yang ada terhadap defendan kedua hanyalah daripada pengakuan oleh defendan pertama dan kedua di dalam penyata pembelaan mereka di mana defendan pertama dan kedua mengatakan bahawa:

a) Tanah tersebut telah digadaikan oleh plaintif bagi menjamin pinjaman oleh defendan kedua daripada defendan keempat; dan

b) Defendan kedua adalah firma perniagaan yang didaftarkan di bawah Akta Pendaftaran Perniagaan 1956.

Tidak ada keterangan dikemukakan oleh plaintif siapakah ahli kongsi di dalam defendan kedua dan apakah hubungan antara defendan pertama dengan defendan kedua. Mengikut perenggan 1, penyata pembelaan bersama defendan pertama dan defendan kedua, defendan pertama adalah pemilik tunggal defendan kedua. Tetapi peguam defendan keempat telah memberitahu mahkamah secara lisan bahawa kesemua ahli-ahli kongsi defendan kedua telah muflis. Mengikut lapuran bank (eks. D1) terdapat tiga orang ahli kongsi di dalam defendan kedua tetapi ini bukan keterangan bagi pihak plaintif.

Sepanjang perbicaraan kes ini, defendan kedua tidak hadir dan tidak diwakili. Peguam plaintif mengetahui fakta ini tetapi hanya bersikap pasif tanpa mengindahkan samada defendan kedua hadir atau tidak; atau memberitahu defendan kedua tarikh-tarikh perbicaraan kes ini. Penyata tuntutan plaintif tidak ada mendedahkan hubungkait di antara defendan pertama dengan defendan kedua atau menyatakan samada defendan kedua mempunyai ahli-ahli kongsi yang lain, walau apa pun ahli-ahli kongsi yang lain tidak dijadikan pihak di dalam tindakan ini. Mengikut peguam defendan keempat kesemua ahli-ahli kongsi defendan kedua telah muflis. Kenyataan ini juga tidak dipertikaikan oleh peguam plaintif. Memandangkan plaintif gagal membuktikan tuntutannya terhadap defendan kedua, melampaui keraguan yang menasabah, saya dengan ini menolak tuntutan plaintif terhadap defendan kedua tetapi tanpa kos oleh kerana defendan kedua tidak pernah hadir sepanjang perbicaraan.

Apa yang perlu diputuskan seterusnya ialah tuntutan:

i) plaintif terhadap defendan ketiga;

ii) plaintif terhadap defendan keempat; dan

iii) defendan ketiga terhadap pihak ketiga.

Tuntutan Plaintif Terhadap Defendan Ketiga

Antara lain, plaintif menyatakan bahawa ia telah menandatangani PJB di pejabat defendan ketiga. PJB ini disaksikan oleh Miss Jey. Plaintif mengakui telah menerima wang deposit sebanyak RM1,000 daripada defendan pertama setelah PJB ditandatangani tetapi menyatakan bahawa ia tidak diberikan salinan PJB pada hari tersebut. Ia juga ada menyerahkan geran tanahnya kepada kerani defendan ketiga selepas PJB ditandatangani dan tidak pernah menerima balik geran tersebut daripada defendan ketiga.

Apabila ia tidak menerima baki bayarannya sebanyak RM35,000 dalam tempoh yang ditetapkan, ia telah pergi semula berjumpa dengan kerani defendan ketiga bertanyakan wang tersebut dan untuk mendapatkan salinan PJB. Setelah tiga, empat kali berjumpa dengan kerani defendan ketiga, barulah ia dibawa berjumpa dengan Miss Jey.

Pada kali pertama berjumpa dengan Miss Jey, Miss Jey memberitahunya bahawa duit belum dapat lagi. Miss Jey juga berkata kepadanya, "jadi macam ini baru jumpa dia".

Pada kali kedua plaintif berjumpa dengan Miss Jey, Miss Jey menyatakan, "bila ia dapat duit, ia akan bayar. Pada kali ketiga plaintif berjumpa dengan Miss Jey, ia diberitahu bahawa duit masih belum dapat lagi dan ia (Miss Jey) akan menulis surat kepada bank. Plaintif juga telah memberi keterangan bahawa Miss Jey ada memberitahunya bahawa, "kalau cagar kepada bank, saya deras dapat duit". Duit tersebut akan dibayar oleh bank melaluinya.

Atas nasihat dan representasi tersebut plaintif bersetuju mencagarkan tanahnya atas fahaman dan kepercayaan bahawa ia akan mendapat baki wang tersebut.

Malangnya plaintif masih tidak menerima baki wang yang dijanjikan. Pada 10 Februari 1984, lebih kurang empat bulan selepas PJB tamat dan gadaian telah dilaksanakan, defendan ketiga, yang mendakwa bertindak bagi pihak plaintif, telah menulis surat (eks. P3) kepada defendan pertama dengan menyatakan antara lain bahawa:

a) defendan pertama belum menjelaskan bayaran kepada plaintif walaupun pinjaman telah diluluskan oleh bank;

b) defendan ketiga dengan ini telah diarahkan untuk membatalkan PJB dan meminta defendan pertama mengembalikan surat hakmilik;

c) defendan ketiga akan menulis surat kepada bank bagi menahan pengeluaran wang seterusnya.

Surat tersebut ditandatangan oleh Miss Jey. Defendan ketiga juga bersetuju untuk menyaman defendan kedua bagi pihak plaintif (eks. P2) tetapi kemudiannya tidak meneruskannya.

Reaksi dan tindakan Miss Jey, selepas mengetahui bahawa plaintif telah mengambil Dato' Sivasubramanian sebagai peguamnya adalah mengejutkan. Plaintif menyatakan bahawa Miss Jey telah pergi ke rumahnya dengan seorang kerani dan memberitahu plaintif seperti berikut:

> ... Kalau ambil Dato' Siva, kalau tak ada RM15,000, tak usah ambil; dengan dia tak perlu bayar. Kalau ambil dia, tak perlu bayar.

Kerani tersebut juga merayu kepada plaintif supaya datang ke pejabat defendan ketiga, dan kalau hari Sabtu pun, boleh tunggu sampai petang.

Plaintif telah ditanya oleh peguamnya mengenai catitan bertarikh 26 September 1983 yang terdapat di atas tandatangannya di dalam ID6, yang menyatakan seperti berikut:

> Acknowledge (i) a copy of s/agreement dtd 27.6.83 and (ii) title No. HSM 77 Mukim P.Rusa (iii) Letter dated Sept. 1984.

Plaintif menjawab bahawa perkataan-perkataan tersebut tidak ada semasa ia tandatangan pada kulit fail defendan ketiga dan ia tidak pernah menerima balik geran tanahnya daripada defendan ketiga, ia juga mengesahkan surat peguamnya bertarikh 12 Disember 1984 (eks. P7) kepada defendan ketiga yang disalinkan kepadanya. Antara lain, surat tersebut adalah seperti berikut:

> Our clients asserts that the alleged entry:
>
> > 26.9.83 Acknowledge (i) a copy of s/Agreement dd. 27.6.83 and (ii) title no. H.S. (M) no. 77 Mukim Rusa (iii) letter dd. Sept 26, 1984.
>
> was not there when she signed the file cover. She asserts that they were only inserted at a later date.
>
> She also alleges that she has never been to your office on 26th. Sept 1983 nor received the letter dated 26th. September 1983.
>
> Our client has instructed us to refer you to your file cover. She says that if the entry had been made in 1983 as alleged by you item (ii) would not be dated 1984 but 1983.

Penyataan-penyataan di dalam surat di atas tidak pernah dipertikaikan oleh defendan ketiga. Plaintif tidak disoalbalas dan dicabar mengenai kandungan surat di atas.

Saksi bagi pihak defendan ketiga adalah seorang sahaja iaitu Dato' Hishamuddin bin Hj. Yahya (SD1). Ia adalah rakan kongsi defendan ketiga. Mengikutnya pejabat utama defendan ketiga ialah di Kuala Lumpur dan defendan ketiga mempunyai satu cawangan di Kuantan. Kerja-kerja undang-undang di cawangan di Kuantan diuruskan oleh seorang pembantu peguam, iaitu Miss Jey. Ia bukanlah seorang rakan kongsi defendan ketiga. Fail mengenai kes ini hanya dalam pengetahuan Miss Jey sahaja dan ia hanya mengetahui kes ini apabila diserahkan dengan writ saman. Ia mengesahkan bahawa tandatangan di dalam:

(i) surat defendan ketiga kepada defendan pertama bertarikh 10 Februari 1984 (eks. P3);

(ii) surat defendan ketiga kepada peguam plaintif bertarikh 27 Ogos 1984 (eks. P4); dan

(iii) surat defendan ketiga kepada plaintif (tidak diterima oleh plaintif) bertarikh 26 September 1983 (ID5);

adalah tandatangan Miss Jey.

Kenyataan defendan ketiga di dalam surat (ii) di atas bahawa plaintif dan defendan pertama telah bersetuju meneruskan dengan PJB adalah bertentangan dengan surat (i) di atas yang membatalkan PJB.

SD1 tidak ada menafikan atau mencabar keterangan plaintif melalui pemeriksaan balas. Lihat *Sivalingam a/l Periasamy v. Periasamy & Anor* [1996] 4 CLJ 545; *Aik Ming (M) Sdn Bhd & Ors v. Chang Ching Chuan & 3 Ors & Another Case* [1995] 3 CLJ 639) mengenai akibat kegagalan menyoal balas saksi-saksi. Defendan ketiga tidak memanggil Miss Jey sebagai saksinya untuk menafikan atau mencabar keterangan plaintif. Sebaliknya ia memilih untuk menjadikan Miss Jey sebagai pihak ketiga.

Peguam defendan ketiga berhujah bahawa mahkamah boleh mengambil kira keterangan pihak ketiga samada ia memihak kepada mana-mana pihak di dalam kes ini. Peguam defendan keempat dan pihak ketiga bersetuju dengan pendapat peguam defendan ketiga. Peguam plaintif juga bersetuju tetapi pada masa yang sama ia berhujah bahawa mahkamah hendaklah mengambil ingatan bahawa pihak ketiga bukanlah saksi kepada defendan ketiga.

Kedudukan undang-undang mengenai perkara ini telah dijelaskan oleh Mahkamah Agung (pada ketika itu) di dalam kes *Mat Abu bin Man v. Medical Superintendant, General Hospital, Taiping, Perak & Ors.* [1989] 1 CLJ 137; ([1989] 1 CLJ (Rep) 98).

Pada ms 140 (ms 101), Mahkamah Persekutuan menerangkan:

> Third party proceedings for contribution should be regarded as independent of and separate from proceedings by a plaintiff against a defendant. When a defendant is made liable to the plaintiff, he then has his right open against a third party to establish that he possesses a right to contribution or indemnity from the third party.

Pendirian yang diambil oleh peguam defendan ketiga dengan menghujahkan bahawa keterangan Miss Jey adalah memihak kepada defendan ketiga tetapi pada masa yang sama, menjadikan Miss Jey sebagai pihak ketiga (bukan memanggilnya sebagai saksi defendan ketiga) mengakibatkan defendan ketiga berada dalam keadaan di mana ia tidak dapat mengemukakan keterangan bagi menafikan atau mempertikaikan keterangan plaintif bahawa ia bersetuju mencagarkan tanahnya atas nasihat dan representasi Miss Jey bahawa cagaran tersebut adalah bagi membolehkan plaintif mendapat baki bayaran harga jualan tanahnya dan wang itu akan dibayar oleh bank melalui Miss Jey. Representasi ini dibuat selepas tempoh bayaran baki jualan telah tamat dan PJB tersebut hanyalah semata-mata mengenai jualan tanah tanpa sebarang persetujuan dari plaintif untuk mencagarkan tanahnya bagi menjamin pinjaman kepada defendan kedua.

Di dalam kes *Tara Rajaratnam v. Datuk Jaginder Singh* [1983] 1 CLJ 257; [1983] CLJ (Rep) 292 mahkamah telah merujuk kepada *Snell on Equity* yang menjelaskan salahnyata fraud sebagai:

> ... a false statement of fact made knowingly by the representator or without belief in its truth or recklessly without caring whether it is true or false with intent that it should be acted upon and which is in fact acted upon by the representatee.

Jackson and Powell on *Professional Negligence* edisi kelima, pada ms 972 menjelaskan salahnyata fraud seperti berikut:

> The tort of deceit or fraudulent misrepresentation is committed if:
>
> > (i) the defendant makes a statement of fact; (2) the statement of fact is false; (3) the defendant makes such a statement knowing it to be untrue, or not believing it to be true, or being reckless as to whether or not it is true; (4) the defendant intends that the recipient of the statement should act upon it; and (5) the recipient is in fact influenced to act upon the statement to his detriment.

Peguam defendan ketiga berhujah bahawa plaintif tidak mengemukakan gadaian sebagai keterangan, saya berpendapat ia tidak perlu dikemukakan oleh kerana defendan ketiga di dalam penyata pembelaannya mengakui kewujudan gadaian tersebut. Mengenai kewajipan defendan ketiga terhadap plaintif, yang tidak diwakili di dalam transaksi gadaian, lihat *Letchemy Arumugam v. N. Annamalay* [1982] 2 MLJ 198.

Keterangan di dalam kes ini menunjukkan bahawa plaintif percaya dan menandatangani dokumen gadaian atas nasihat dan representasi oleh Miss Jey yang mengetahui bahawa gadaian tersebut adalah sebagai sekuriti kepada pinjaman yang diberikan oleh bank kepada defendan kedua. Miss Jey tidak mengambil tindakan yang perlu untuk meminta bank menyalurkan pinjaman melaluinya.

Saya berpendapat bahawa plaintif telah membuktikan kesnya, melampaui keraguan yang menasabah, terhadap defendan ketiga.

Oleh itu, saya dengan ini membenarkan:

(i) tuntutan plaintif untuk membatalkan Gadaian Bil. Perserahan 604/83 Jilid 20 Folio 31 bth. 14 November 1983 ke atas tanah yang dipegang di bawah hakmilik H.S. (M) 77. PT. No.15 Pekan 2-3539 Mukim Pulau Rusa, Daerah Pekan (Perenggan (a), penyata tuntutan); dan

(ii) tuntutan gantirugi terhadap defendan ketiga kerana salah nyata fraud atau 'fraudulent misrepresentation, (Perenggan (c) penyata tuntutan);

dengan kos. Amaun gantirugi tersebut hendaklah ditaksirkan oleh Timbalan Pendaftar.

Relif alternatif seperti di dalam perenggan (b) penyata tuntutan tidak lagi menjadi relevan memandangkan tuntutan di dalam perenggan (a) penyata tuntutan telah dibenarkan. Tuntutan mengenai gantirugi khas adalah ditolak atas alasan ia tidak dibuktikan.

Tuntutan Plaintif Terhadap Defendan Keempat

Keterangan plaintif adalah seperti yang telah dinyatakan sebelum ini. Disamping itu, plaintif telah menafikan bahawa ia ada pergi ke pejabat defendan keempat bersama dengan defendan pertama.

Saksi defendan keempat ialah SD2, iaitu seorang pegawai projek dengan defendan keempat pada masa yang material, ia menyatakan bahawa pemohonan defendan kedua untuk pinjaman telah diterima pada 28 Februari 1983. Ia ada berjumpa dengan plaintif di pejabatnya bersama dengan defendan pertama di

antara Februari 1983 dan Julai 1983; iaitu semasa menyediakan lapuran mengenai pinjaman oleh defendan kedua (eks. D1). Pada masa itu plaintif ada membawa geran asal bersamanya.

Keterangan SD2 bahawa ia ada berjumpa dengan plaintif dan plaintif ada membawa geran asalnya telah dicabar oleh peguam plaintif semasa pemeriksaan balas. Keterangan SD2 bahawa ia masih boleh mengecam plaintif walaupun hanya berjumpa dengan plaintif sekali sahaja lebih kurang 15 minit ke setengah jam pada tahun 1983 iaitu lebih daripada sepuluh tahun sebelum perbicaraan kes ini, juga telah dicabar oleh peguam plaintif.

Saya telah melihat dan memerhatikan plaintif dan SD2 memberi keterangan, saya amat meragui keterangan SD2 bahawa ia masih boleh mengecam plaintif walaupun ia hanya bertemu dengannya hanya sekali sahaja selama 15 minit ke setengah jam pada tahun 1983. SD2 memberi keterangan di mahkamah pada bulan November 1997, iaitu lebih kurang empat belas tahun selepas ia berjumpa dengan plaintif. Pada pendapat saya, SD2 boleh mengecam plaintif di mahkamah kerana SD2 sendiri mengakui bahawa ia ada bertemu dengan plaintif pada setiap kali perbicaraan kes ini.

SD2 juga seorang yang ‘evasive’. Apabila ditanya bila ia berjumpa defendan plaintif, ia menyatakan ia tidak ingat tarikh yang tepat tetapi adalah diantara Februari 1983 dan Julai 1983. Pada bulan Februari 1983, plaintif belum lagi membuat sebarang perjanjian untuk menjual tanahnya kepada defendan pertama. PJB adalah bertarikh 27 Jun 1983. Adalah tidak mungkin plaintif berjumpa dengan SD2 pada bulan Julai 1983 membawa geran asal oleh kerana plaintif telah menyerahkan geran asal kepada defendan ketiga selepas PJB ditandatangani. Ia tidak perlu pergi berjumpa dengan SD2 untuk mencagarkan tanahnya pada bulan Julai 1983 oleh kerana ia telah pun menjualkan tanahnya kepada defendan pertama pada 27 Jun 1983.

Saya telah meneliti lapuran yang disediakan oleh SD2. Lapuran tersebut tidak ada menyatakan bahawa SD2 telah menyiasat, dan menemui atau menemuduga plaintif. Jika SD2 ada meminta kad pengenalan plaintif untuk membandingkan dengan nama di dalam geran tanah plaintif, kenapa ia tidak mencatitkan nombor kad pengenalan plaintif selepas nama plaintif, didalam eks. D1?. Apabila disoal oleh peguam plaintif samada ia ada memberitahu pengurusnya mengenai pertemuaannya dengan plaintif, ia menyatakan ia tidak ingat. Maklumat mengenai butir-butir tanah plaintif boleh diperolehi daripada lapuran penilaian yang dilampirkan bersama dengan eks. D1, tanpa perlu menemuduga plaintif.

Saya mendapati bahawa plaintif adalah seorang saksi yang benar dan tidak berselindung. Ia tidak bercakap berdolak dalik. Apabila ditanya samada tandatangan di dalam PJB dan suratcara gadaian itu adalah tandatangannya, ia tidak teragak-agak dan terus mengakuinya. Ia tidak pernah mempertikaikan tandatangannya tetapi menyatakan bahawa ia bersetuju mencagarkan tanahnya untuk mendapatkan baki harga jualan atas nasihat dan representasi yang dibuat oleh Miss Jey. Jika ada pun percanggahan di dalam keterangan plaintif, ia hanyalah mengenai perkara-perkara kecil sahaja dan tidak sekali-kali menjejaskan kredibilitinya. Setelah memerhatikan plaintif memberi keterangan, saya tidak mempunyai sebarang alasan yang munasabah untuk tidak mempercayai keterangannya.

Saya berpendapat keterangan plaintif adalah tidak bercanggah dengan plidingnya. Mengenai hujah peguam defendan keempat bahawa plaintif gagal mengemukakan dokumen gadaian, ia adalah tidak berasas oleh kerana defendan keempat di dalam penyata pembelaannya mengakui kewujudan gadaian tersebut. Keputusan plaintif menarik balik tindakan terhadap defendan pertama yang telah menjadi muflis tidak menjejaskan tuntutan plaintif terhadap defendan-defendan yang lain. Ia bergantung kepada keterangan plaintif terhadap defendan-defendan yang lain dan keterangan defendan-defendan di dalam pembelaan mereka.

Kes *Barclays Bank plc v. Thomson* [1997] 4 All ER 816 yang dirujuk oleh peguam defendan keempat adalah berbeza. Di dalam kes tersebut, bank telah mengarahkan peguamnya secara bertulis untuk menjelaskan kepada isteri tuan tanah, sebagai pemilik bersama, mengenai kandungan gadaian. Oleh itu Mahkamah Rayuan telah menolak permohonan isteri tersebut untuk mengenepikan perintah pemilikan atas alasan salah nyata oleh suaminya dan ketidakcekapan peguam di dalam memberikan nasihat kepada isteri tersebut.

Di dalam kes di hadapan saya, Miss Jey selaku peguam defendan keempat yang menguruskan transaksi gadaian mengetahui bahawa defendan pertama telah memungkiri PJB dan plaintif tidak dibayar baki harga jualan tetapi menasihatkan plaintif dan membuat representasi bahawa ia akan mendapat baki wang tersebut dengan cepat jika ia mencagarkan tanahnya kepada bank dan wang tersebut akan dibayar oleh bank melaluinya. Oleh itu defendan keempat mempunyai 'constructive notice' mengenai salahnyata fraud yang dilakukan oleh peguamnya.

Peguam defendan keempat berhujah bahawa tidak ada keterangan mengenai fraud atau misrepresentasi. Jadi s. 340(2) Kanun Tanah Negara adalah tidak terpakai. Saya berpendapat bahawa keterangan plaintif mengenai salahnyata fraud di dalam prosiding di antara plaintif dan defendan ketiga dan keempat adalah tidak dicabar. Peguam yang bertindak bagi pihak defendan keempat mengenai transaksi gadaian, tidak dipanggil oleh defendan keempat untuk menafikan atau mempertikaikan keterangan plaintif.

Oleh itu, tuntutan plaintif untuk membatalkan gadaian seperti di dalam perenggan (a) penyata tuntutan adalah dibenarkan dengan kos.

Kesemua pihak di dalam tindakan ini telah bersetuju bahawa mahkamah membuat keputusan mengenai tuntutan plaintif terhadap defendan-defendan dahulu sebelum mendengar hujah pihak ketiga. Oleh itu saya tidak memutuskan tuntutan defendan ketiga terhadap pihak ketiga sehingga pihak-pihak berkenaan telah berhujah.